

Сидор Г. П.,
викладач

Чортківський інститут підприємництва і бізнесу
Тернопільський національний економічний університет

РОЗВИТОК СИСТЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Анотація. Розглядається сутність іпотеки, фінансові аспекти становлення і розвитку іпотечного ринку в Україні, проблеми функціонування іпотечних ринків у сфері житлової й аграрної іпотеки. Проаналізовано сутність і перспективи діяльності іпотечних компаній і банків.

Annotation. Considered is the essence of mortgage, dealt with in the article is the financial aspects of formation and development of the mortgage market in Ukraine, problems of functioning the primary and secondary hypetheracy markets in housing and agrarian mortgage system. A study is made of the work of mortgage companies and banks.

Ключові слова: аграрний сектор, іпотека, іпотечне кредитування, закладний лист.

Постановка проблеми. Важливу роль в ринковій економіці відіграє іпотечний кредит. Надання позик під нерухомість завжди було однією з головних банківських операцій. Кредитна діяльність, пов'язана з іпотекою, здійснюється, як правило, банками.

В Україні розвиток іпотечного кредитування є надзвичайно важливим завданням здійснення кредитно – банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки, одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналізу іпотечного ринку в Україні присвячено дослідження і публікації багатьох вітчизняних учених. Серед них – В.І. Міщенко, О.М. Євнух, А.М. Мороз, О.Л. Гринько. У їх працях та публікаціях розкрито визначення суті іпотеки і шляхів її розвитку.

Постановка завдання. Основною метою іпотеки в Україні є створення ефективного фінансово – кредитного механізму операцій із нерухомістю. Тому пріоритетними напрямками щодо розвитку системи іпотечного кредиту у вітчизняній економіці слід вважати: формування повноцінної законодавчої і нормативної бази з питань іпотеки, випуск та обіг іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних компаній та інших іпотечних установ.

Виклад основного матеріалу дослідження. Під іпотекою слід розуміти заставу нерухомості (землі, підприємств, споруд, будов, інших об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею) з метою отримання грошової позики.

Іпотека за своєю економічною суттю – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи [1, с 136].

У світовій банківській практиці іпотечні кредити класифікують за кількома ознаками:

- За видом застави:
 - житлові іпотеки;
 - комерційна іпотека;
 - земельна іпотека.
- За термінами кредитування:
 - короткострокові;
 - довгострокові.
- За формою кредитів:
 - кредит із закладною;
 - кредит без закладної.

Найбільші перспективи в сучасній українській економіці має розвиток житлової іпотеки. Досвід розвинутих країн світу вказує на необхідне значення іпотечного кредиту для виходу країни з економічної кризи.

Успішний розвиток житлової іпотеки можливий при низькому рівні інфляції та стабільності цін, а також при умові достатньо високого і стабільного рівня доходів населення.

В Україні іпотечне кредитування житлового будівництва буде успішно функціонувати лише при умові підтримки з боку держави: державні гарантії іпотечних зобов'язань, фінансові компенсації іпотечним банкам частини плати за користування позикою та інше. Оскільки позики, що надаються банками на придбання житла доступні лише обмеженому колу громадян, тому державна підтримка іпотечного кредитування робитиме позику більш доступною для громадян, навіть з невисокими доходами.

Не менш важливе значення має розвиток земельної іпотеки. Організація роботи іпотечного механізму в аграрному секторі – один із напрямів підвищення ефективності використання землі, стабілізації сільськогосподарського виробництва.

Важливою умовою земельної іпотеки є наявність розвиненої системи власності на землю. Без приватної власності на землю широкий розвиток іпотечного кредиту неможливий.

За підрахунками вітчизняних і зарубіжних експертів, використовуючи можливості іпотеки на українських землях сільськогосподарського призначення, щороку в АПК можна залучати від 8 до 12 млрд. грн. земля має нарешті стати товаром, капіталом і давати прибуток, передусім будучи об'єктом купівлі – продажу. Земля виступатиме як аграрний капітал, що сприятиме поліпшенню інвестиційної та кредитної привабливості сільськогосподарського виробництва [2, с. 93].

З метою уникнення ризиків непогашення кредитів іпотечні кредити під заставу сільськогосподарських земель можна надавати у розмірі не більше 60-70% від ринкової вартості цієї землі, яка при цьому є предметом застави.

Держава має вжити всіх необхідних заходів щодо удосконалення кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

Для здійснення іпотечних операцій банки повинні одержати ліцензію (право на здійснення заставних операцій із землею), яка видається НБУ.

Особливе місце серед документів, що використовуються на практиці при оформленні іпотечного кредиту є закладний лист – юридичний документ, що свідчить про заставу боржником нерухомості, яка йому належить як будь-які інші цінні папери. Закладні листи можуть бути продані за біржовим курсом.

Однією з головних проблем іпотечного кредитування є точна вартісна оцінка заставленої нерухомості. У зв'язку із занадто високою оцінкою землі та нерухомості у діяльності іпотечних банків можуть з'явитися фінансові труднощі. У разі неповернення позики, власником заставленого майна стає позикодавець – іпотечний банк.

На сьогодні спостерігається зниження темпів формування іпотечного кредитного портфеля в 2007 році. Так, за 2006 рік він зріс у 2.6 рази, за шість місяців 2007 року – в 1.3 рази. Таку нестійку динаміку можна пояснити як певними методологічними нюансами в банківській звітності (мається на увазі упорядкування в 2006 році на вимогу НБУ обліку іпотечних кредитів), так і низкою досі не вирішених проблем у сфері формування банками продуктового ряду іпотечного кредитування [3, с. 46].

Висновки з даного дослідження. Іпотечний кредит є важливим фінансовим інструментом розв'язання проблем у агропромисловому комплексі і житловому будівництві країни.

Головною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є обмеженість вільних фінансових ресурсів і пошук інвесторів. Важливе значення має удосконалення методики грошової оцінки земельних ділянок.

Іпотечне кредитування має відіграти важливу роль у сільському господарстві й житловому будівництві, допомагаючи виробникам отримати землю, а населенню – житло.

Щодо перспектив, то сьогоднішні результати впровадження іпотечного кредиту матимуть важливе значення для подальшого розвитку усієї вітчизняної фінансово – кредитної системи.

Використана література

1. Придибайло О.М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку // Фінанси України. - 2004. - № 6.-с. 136-140.
2. Ющенко А.М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин // Фінанси України. - 2005. - № 4.- с. 93-99.
3. Берегула О.Т. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення // Вісник НБУ. - 2007. - № 10. - с. 46-48.
4. Кредитування: теорія і практика / Навч. посібник. Під ред. Лагутіна В.Д.- Київ.: Знання, 2002.- 215с.